

Bayreuth – Bayreuth

# Moderne Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten

Property ID: 25093001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## At a glance

Property ID	25093001	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	51.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.01.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property





Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## A first impression

Zum Verkauf steht eine attraktive Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweiparteienhaus, das im Jahr 2007 erbaut wurde. Die helle Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung sowie die exklusive Nutzung des großzügigen Gartenbereichs. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der alle weiteren Räume miteinander verbindet. Die insgesamt drei Wohnräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern ist offen gestaltet und fließend mit der modernen Einbauküche verbunden. Zudem erreicht man von hier aus die Terrasse mit dem anschließenden Garten. Eine kompakte Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Neben einem großzügigen Badezimmer mit Wanne und Dusche ist auch ein separates Gäste-WC vorhanden. Diese Erdgeschosswohnung ist ideal für alle, die Wert auf ein barrierearmes Zuhause oder eine moderne Ausstattung legen. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten und der davor liegende Stellplatz ergänzen das komfortable Wohnkonzept und machen dieses Objekt zu einem außergewöhnlichen Angebot. Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und wird etwa ab dem 15.05.2025 bezugsfertig sein. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Details of amenities

- barrierearm
- großzügige Gartenfläche zur eigenen Nutzung
- Garagen- und Frestellplatz
- neuwertige Einbauküche
- großzügiges Kellerabteil
- elektrische Rollläden mit Zeitschaltung im Wohn- und Essbereich

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## All about the location

Eine gut ausgebaute, moderne Infrastruktur garantiert kurze Wege für alltägliche Besorgungen. In weniger als fünf Minuten erreichen Sie bequem die nächste Bushaltestelle. Die Wohnung befindet sich in einer ruhiger Lage, und auch die Natur liegt in unmittelbarer Nähe.

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 51.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25093001 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)